

HOTEL RESIDENCIA CON APARTEMENTOS Y ZONAS DE OCIO EN CHINCHÓN



PLAN DE NEGOCIO

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO	3
2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	3
3. ANÁLISIS DE MERCADO	4
4. MODELO FINANCIERO	4
5. ESTRATEGIA DE MARKETING	4
6. ANEXOS	5
Fotos del inmueble actual.	5
	8

1. RESUMEN EJECUTIVO

Objetivo: Transformar un hotel en funcionamiento (40 años) en un **hotel residencia multifuncional y sostenible**, con apartamentos y zonas ocio, aprovechando su ubicación privilegiada e infraestructura existente.

- **Inversión total:** 9.51M € (5.19M € compra + 4.32M € reforma).
- **Rentabilidad esperada:** 6-10% anual (según ocupación).
- **Público objetivo:** Mayores de 65 años con dependencia leve/moderada y familias de clase media-alta.

Oportunidad:

- España tiene un **20% de población mayor de 65 años** (INE 2024).
- **Déficit de plazas residenciales** en la Comunidad de Madrid.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Instalaciones (tras reforma):

- **17 habitaciones individuales/dobles.**
- **42 apartamentos.**
- **Zonas de Bienestar y Ocio:**
 - Piscina semiolímpica exterior
 - Piscina de chapoteo (infantil)
 - Piscina cubierta climatizada + spa
 - Gimnasio y circuitos de paseo
- **Zonas de Sostenibilidad y Comunidad**
 - Huertos ecológicos comunitarios
 - Invernaderos para autoconsumo
 - Granja con animales de corral (gallinas, conejos)
 - Talleres al aire libre (artesanía, cocina, horticultura)
 - Jardines aromáticos y zonas de meditación

3. ANÁLISIS DE MERCADO

Demanda:

- **Zona de influencia:** Madrid Sur (Aranjuez, Alcalá de Henares).
- **Target:**
 - 70% familias con recursos medios-altos.
 - 30% plazas concertadas con administración pública.

Competencia:

- Residencias públicas (largas listas de espera).
- Privadas (precios elevados en zonas urbanas).
- **Ventaja competitiva:** Entorno natural + instalaciones premium.

4. MODELO FINANCIERO

Inversión Inicial:

Concepto	Coste (€)
Compra del hotel	5.190.000
Desarrollo proyecto (reformas + licencias)	4.320.000
Total	9.510.000

Rentabilidad anual: 6 %.

5. ESTRATEGIA DE MARKETING

- **Digital:** SEO y anuncios en Google para familias con búsquedas como "residencia ancianos Madrid Sur".
- **Presencial:** Jornadas de puertas abiertas y colaboraciones con hospitales.
- **Precios:** Paquetes flexibles (estancias cortas/largas).

6. ANEXOS

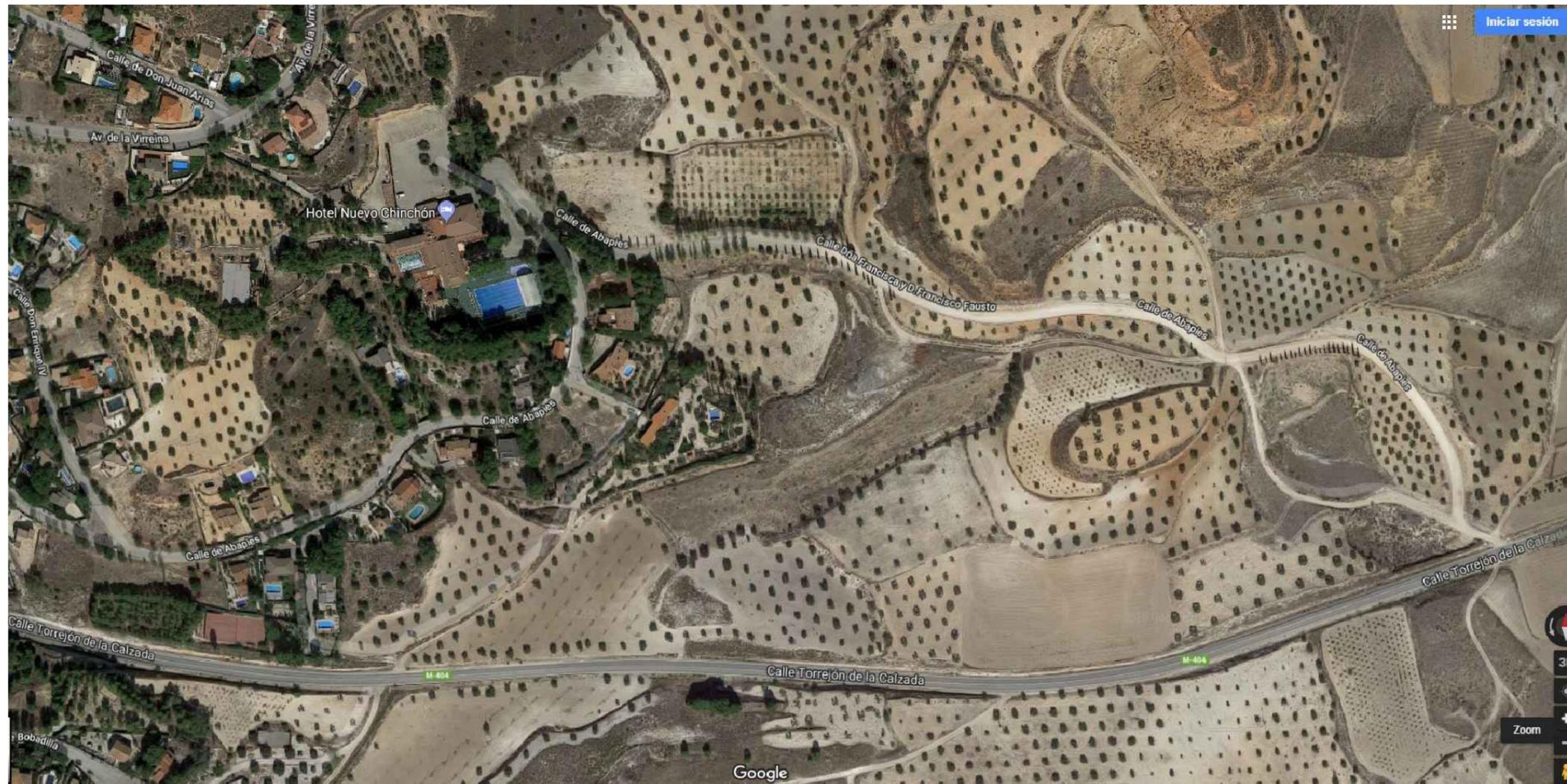
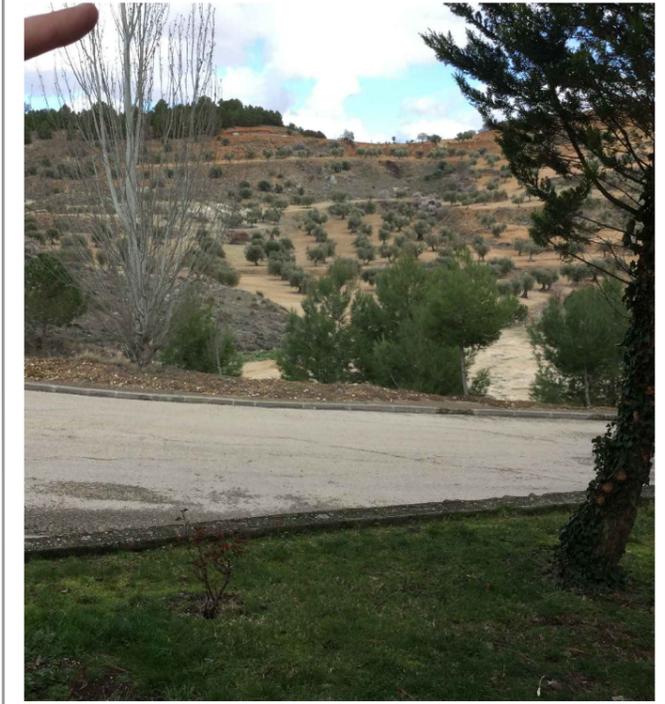
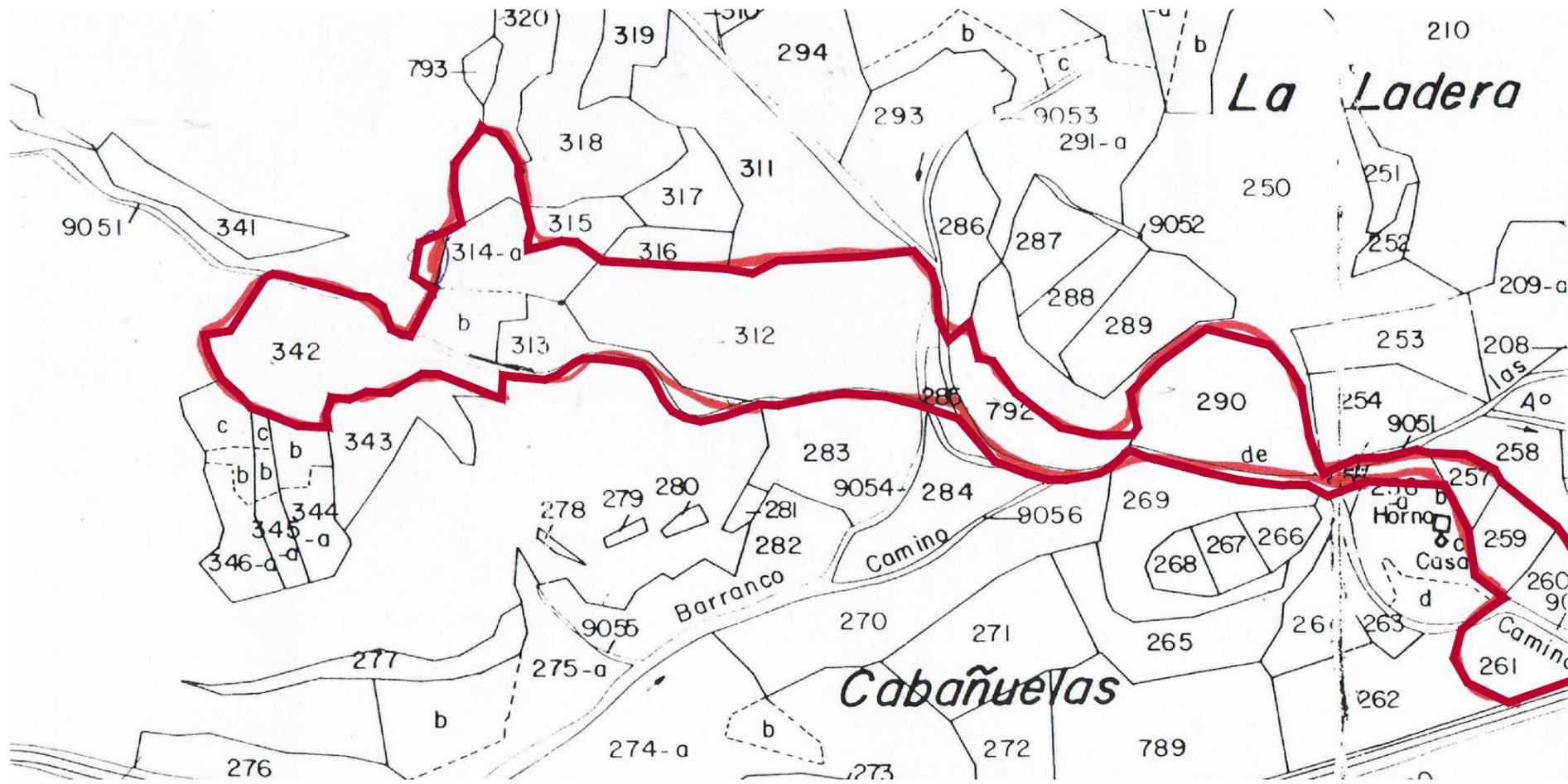
Fotos del inmueble actual.











PARCELARIO + FOTO AEREA
" planta y alzados de edificación existente "

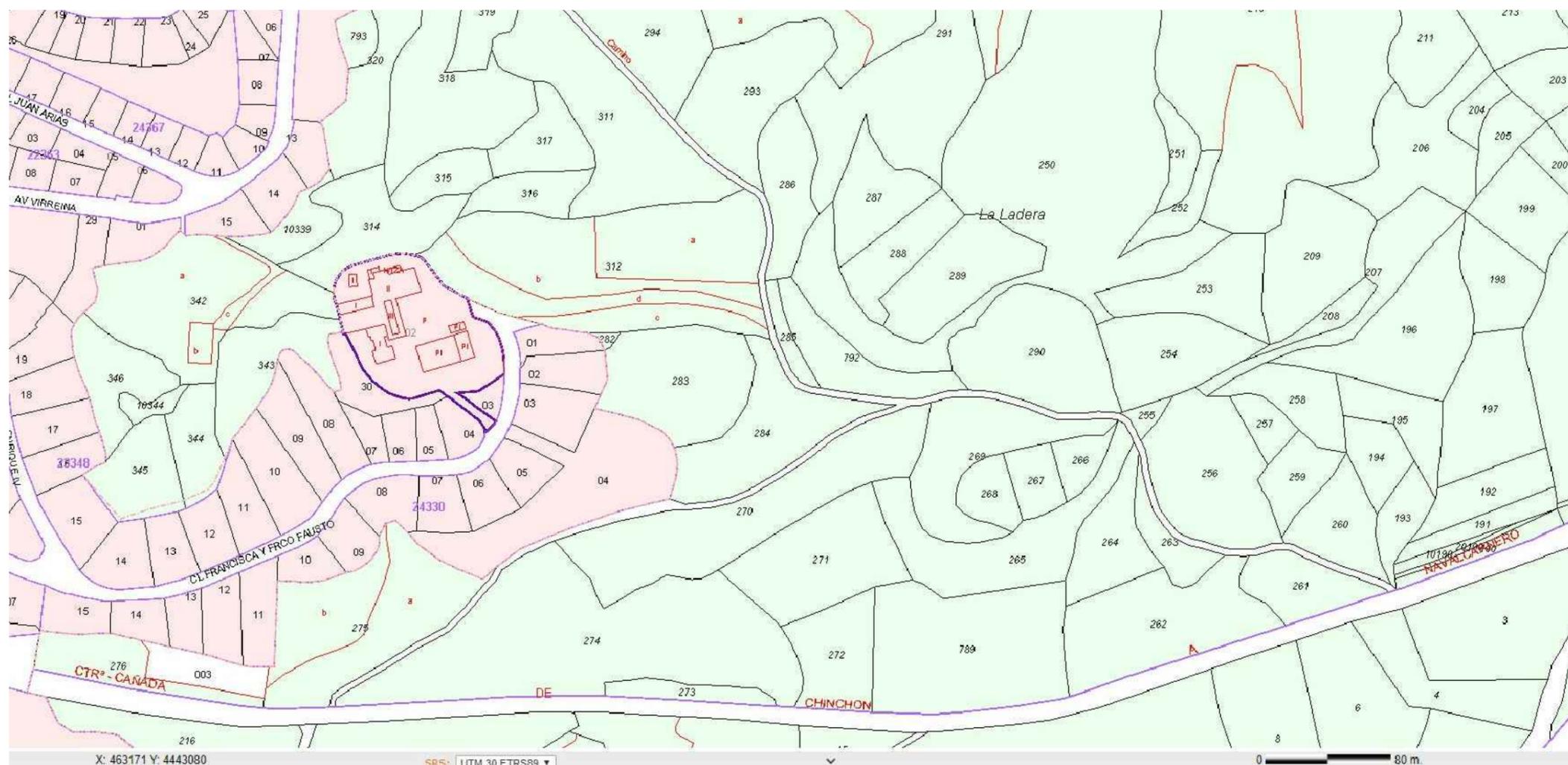
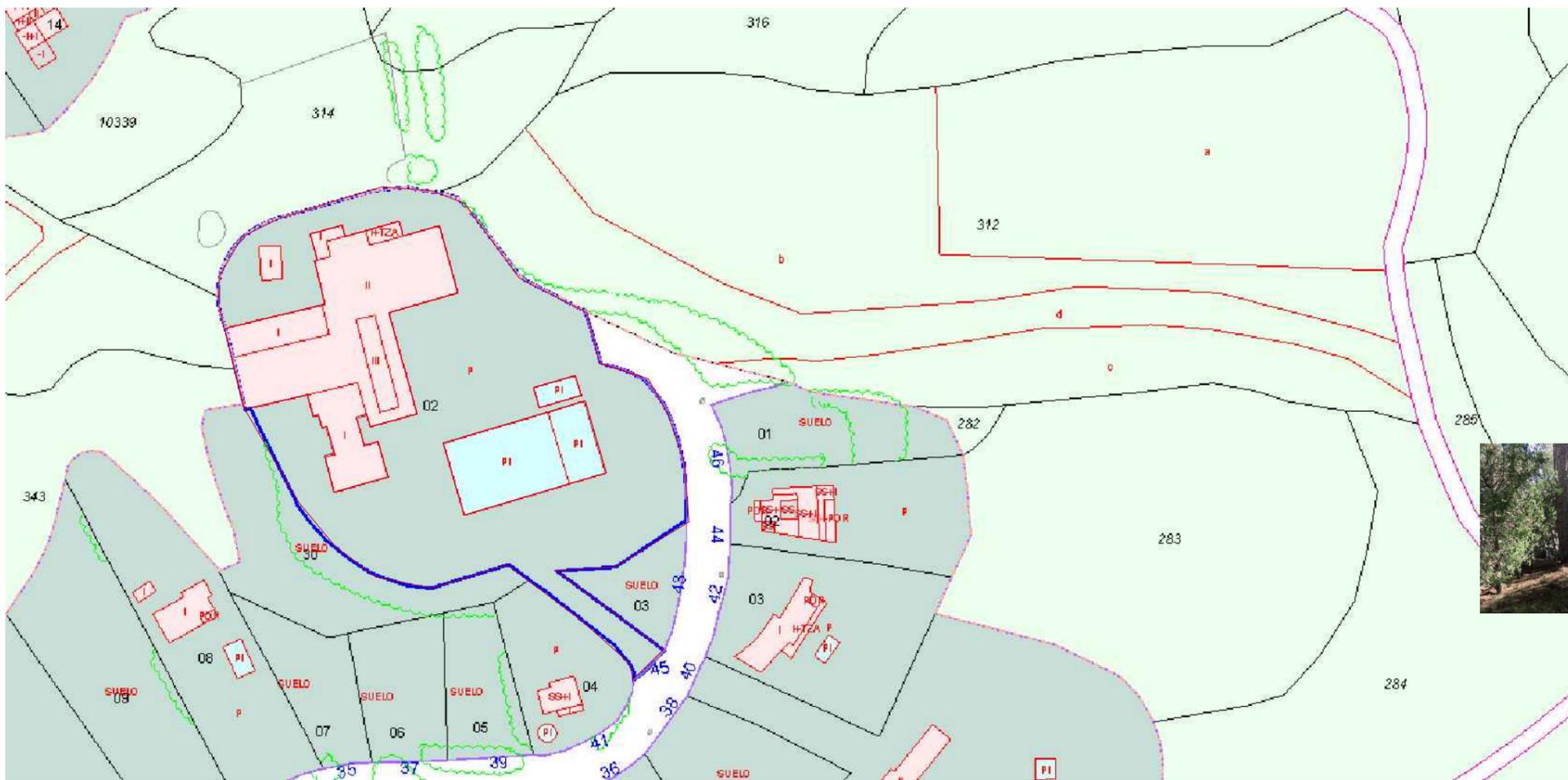
ESTUDIO PLAN DE NEGOCIO Y VIABILIDAD URBANÍSTICA
NUEVO CHINCHÓN CHINCHÓN - MADRID

PROMOTOR :

ARQUITECTO :

ANO

E_ SIN ESCALA



CATASTRAL + REPORTAJE FOTOGRÁFICO
 " planta y alzados de edificación existente "

ESTUDIO PLAN DE NEGOCIO Y VIABILIDAD URBANÍSTICA

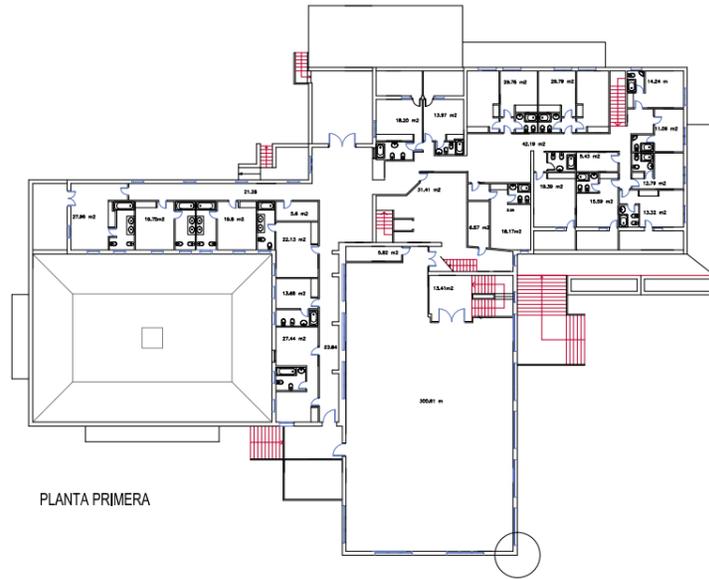
NUEVO CHINCHÓN CHINCHÓN - MADRID

PROMOTOR :

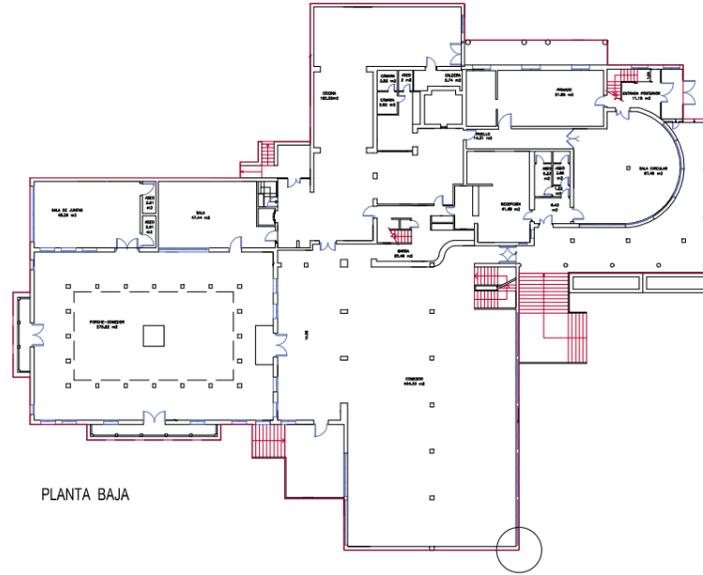
AN1

ARQUITECTO :

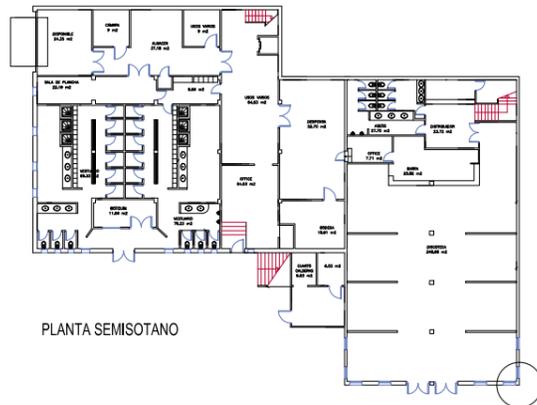
E_ SIN ESCALA



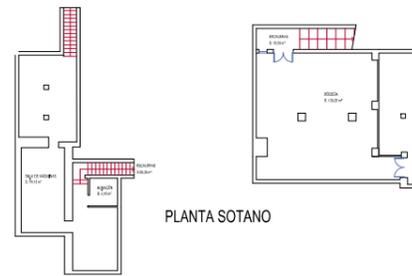
PLANTA PRIMERA



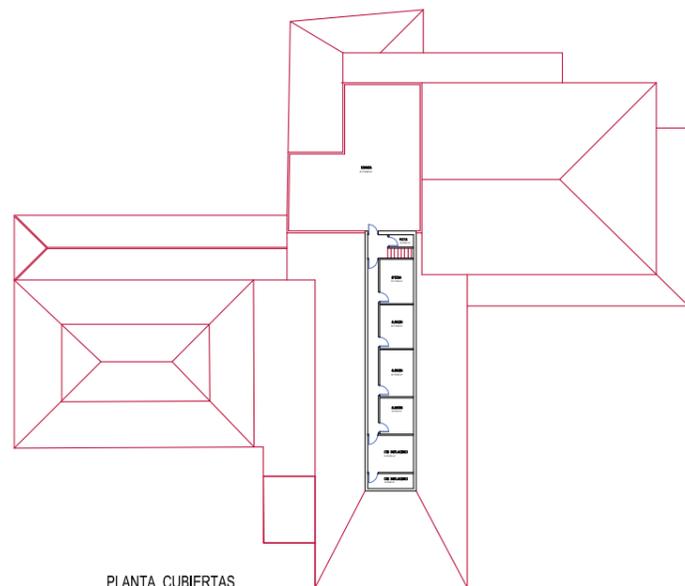
PLANTA BAJA



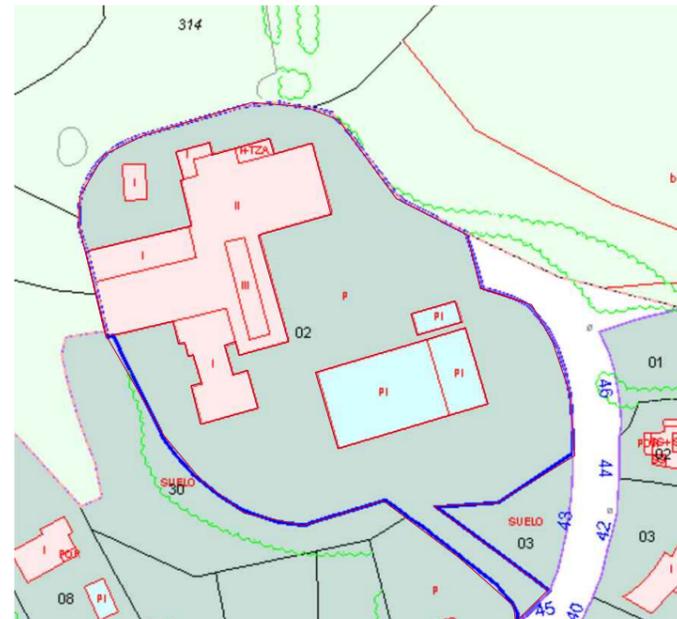
PLANTA SEMISOTANO



PLANTA SOTANO



PLANTA CUBIERTAS



PARCELA CON SUPERFICIE DE 7.149 M2

SEGUN NORMATIVA URBANISTICA NUEVO CHINCHÓN 25% OCUPACIÓN

SUPERFICIE OCUPACIÓN = 1.393,00 m²
 SUPERFICIE OCUPABLE = 1.787,25 m²

EDIFICABILIDAD DESARROLLAR = 394,25 m² X 2 PLANTAS
 = 788,50 M2 (sobre rasante)

SUPERFICIES ÚTILES + CONSTRUIDAS POR PLANTAS

Planta Segunda	
Superficie útil	84,06 m ²
Superficie construida	94,52 m ²
Planta Primera	
Superficie útil	928,75 m ²
Superficie construida	1.007,18 m ²
Planta Baja	
Superficie útil	1.268,94 m ²
Superficie construida	1.459,83 m ²
Planta Semisótano	
Superficie útil	904,42 m ²
Superficie construida	986,03 m ²
Planta Sótano	
Superficie útil	154,39 m ²
Superficie construida	167,09 m ²

SUPERFICIES ÚTILES TOTALES = 3.340,58 m²
 SUPERFICIES CONSTRUIDAS TOTALES = 3.744,65 m²

PLANO DE PLANTAS

ESTUDIO PLAN DE NEGOCIO Y VIABILIDAD URBANÍSTICA

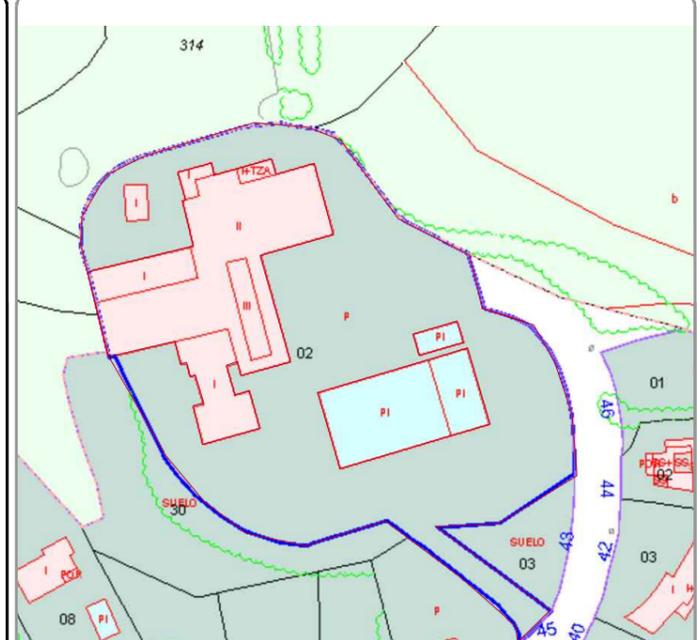
NUEVO CHINCHÓN CHINCHÓN - MADRID

PROMOTOR :

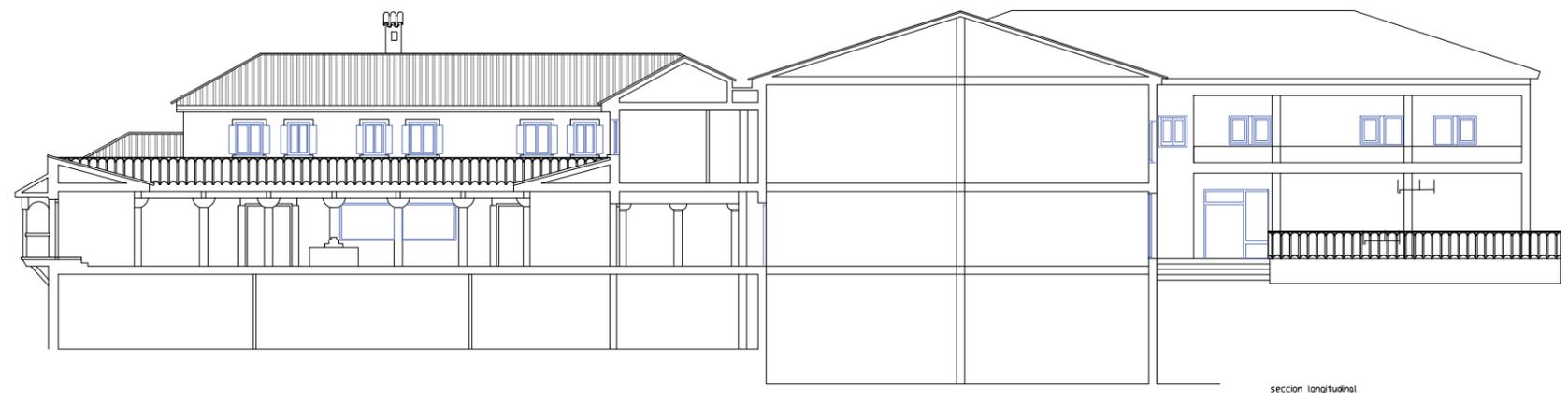
ARQUITECTO :

A01

E_ 1/300



ALZADO ESTE



seccion longitudinal

PLANO DE ALZADOS Y SECCIONES

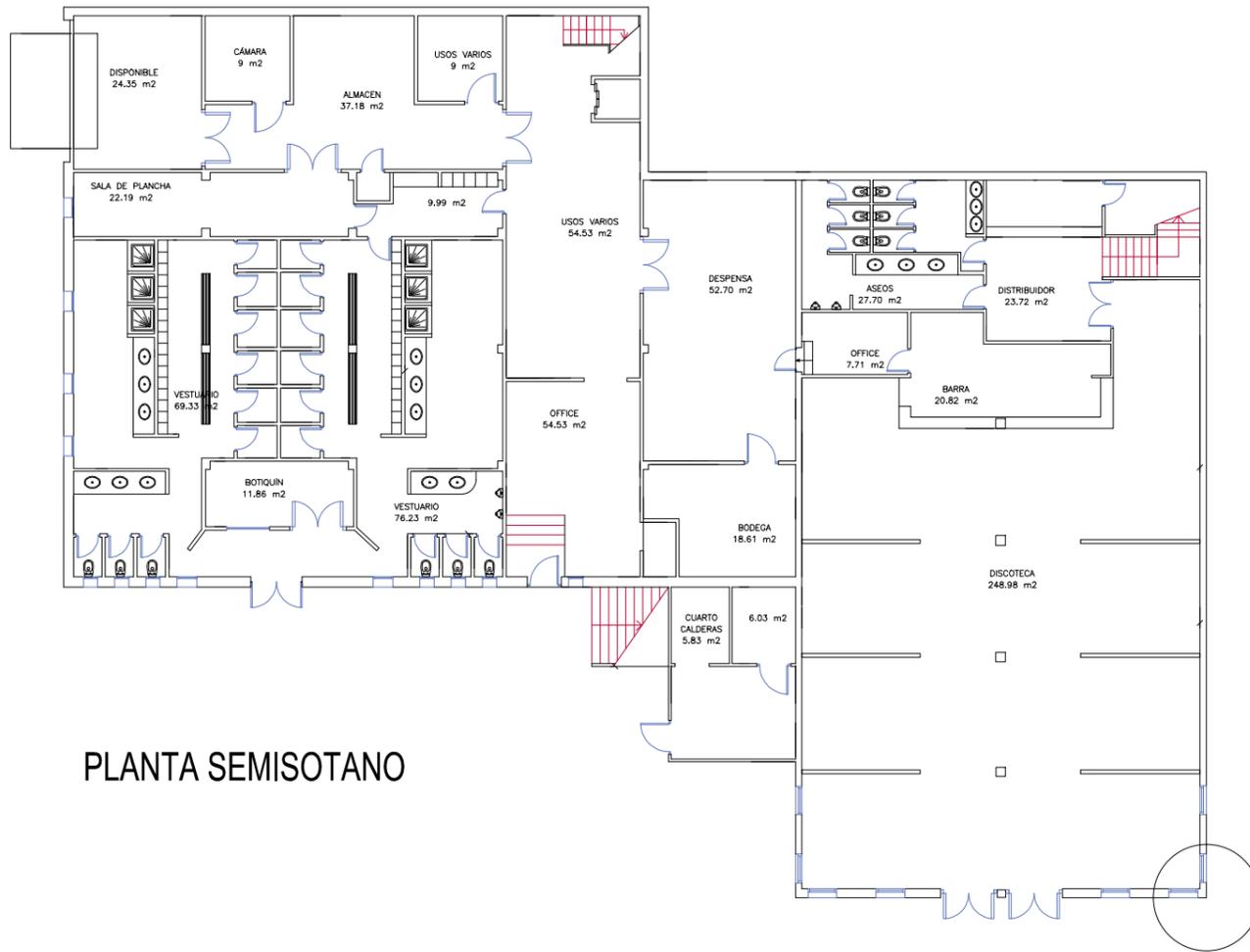
ESTUDIO PLAN DE NEGOCIO Y VIABILIDAD URBANÍSTICA
 NUEVO CHINCHÓN CHINCHÓN - MADRID

PROMOTOR :

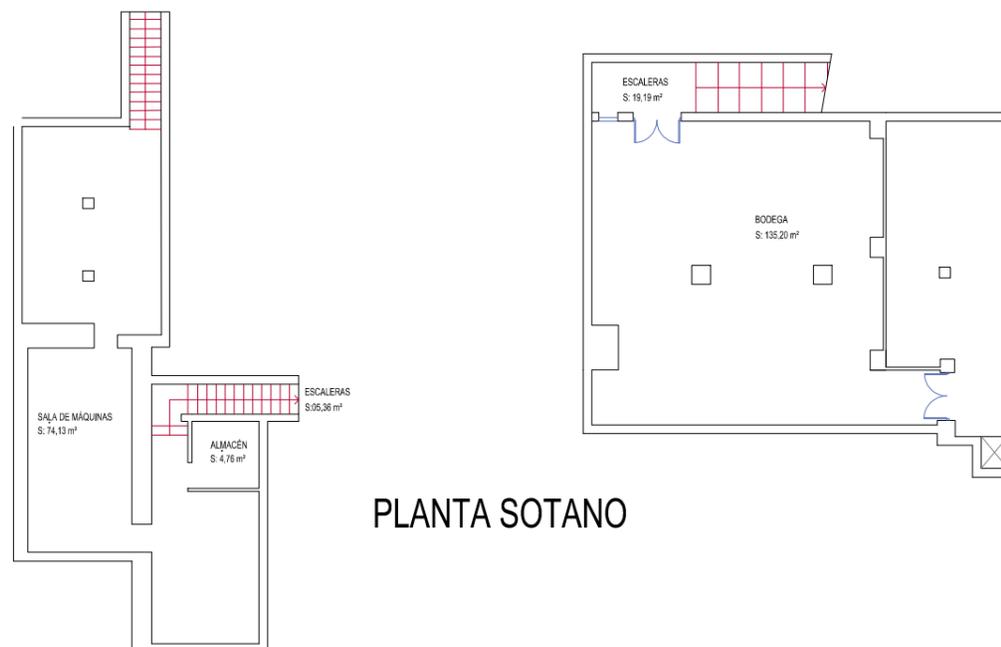
A02

ARQUITECTO :

E_ 1/300



PLANTA SEMISOTANO



PLANTA SOTANO

Planta Semisótano	
Superficie útil	904,42 m ²
Superficie construida	986,03 m ²
Planta Sótano	
Superficie útil	154,39 m ²
Superficie construida	167,09 m ²

PLANO DE PLANTAS SÓTANO + SEMISÓTANO

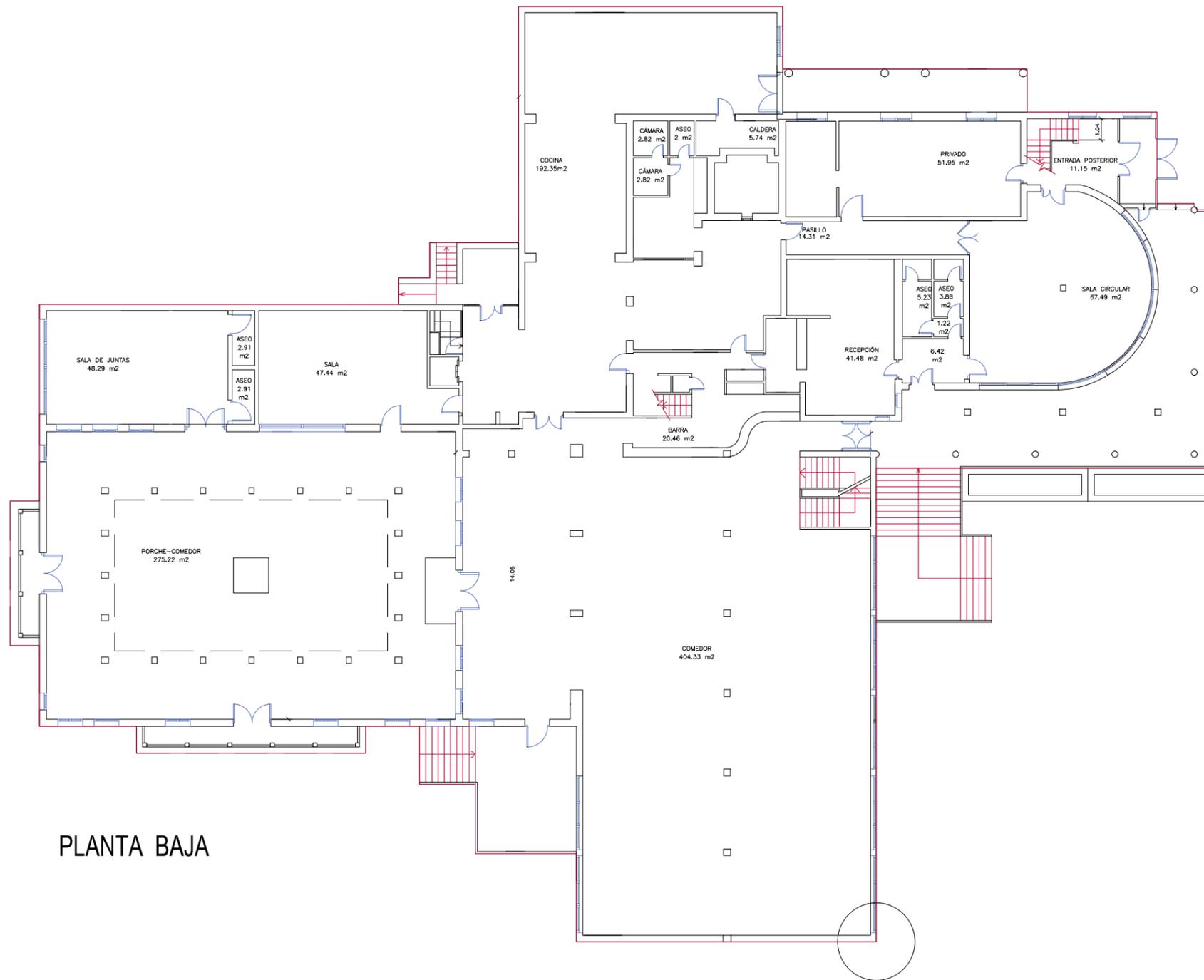
ESTUDIO PLAN DE NEGOCIO Y VIABILIDAD URBANÍSTICA

NUEVO CHINCHÓN CHINCHÓN - MADRID

PROMOTOR :

A03

ARQUITECTO :



PLANTA BAJA

Planta Baja	
Superficie útil	1.268,94 m ²
Superficie construida	1.459,83 m ²

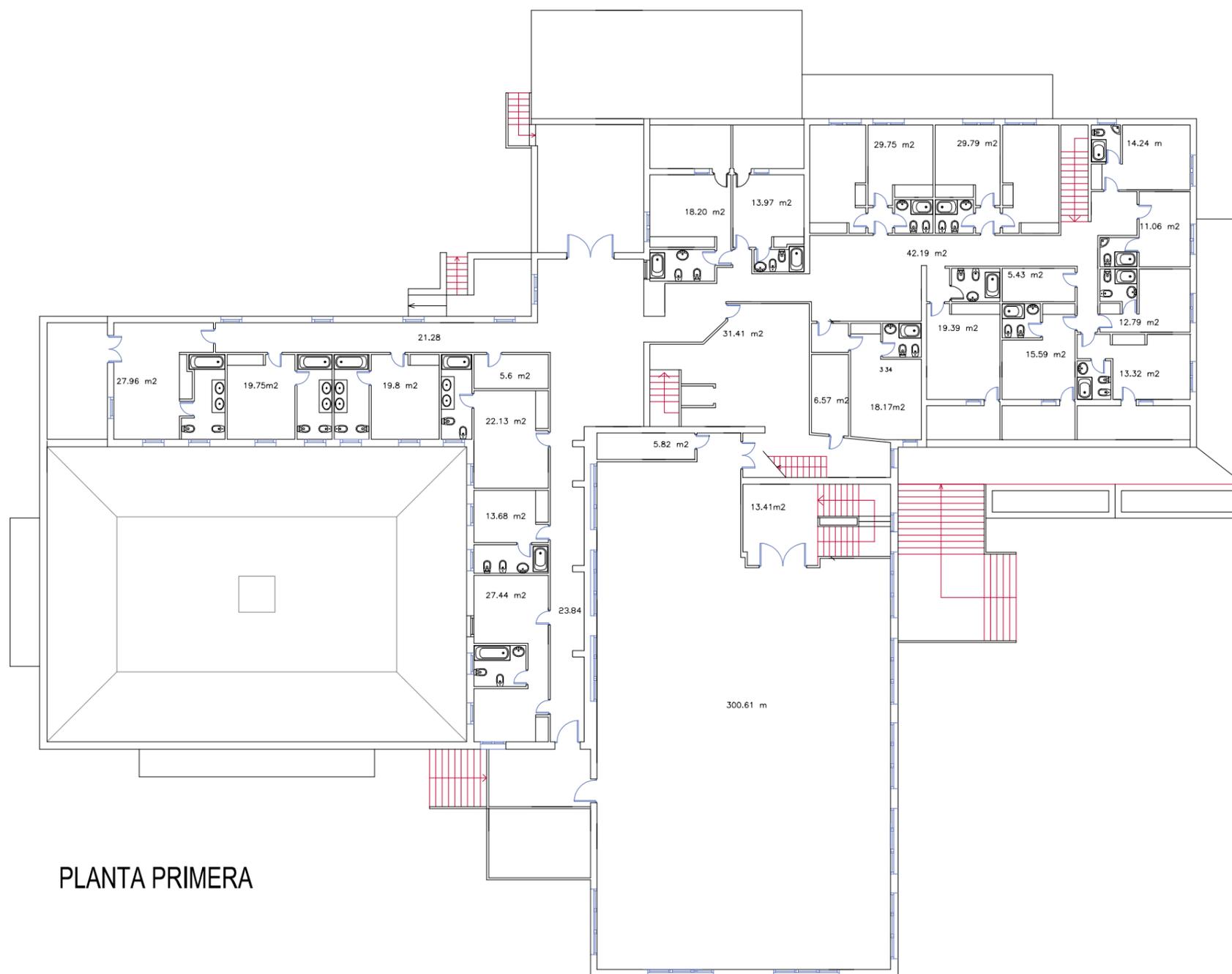
PLANO DE PLANTAS BAJA

ESTUDIO PLAN DE NEGOCIO Y VIABILIDAD URBANÍSTICA
 NUEVO CHINCHÓN CHINCHÓN - MADRID

PROMOTOR :

A04

ARQUITECTO :



PLANTA PRIMERA

Planta Primera	
Superficie útil	928,75 m ²
Superficie construida	1.007,18 m ²

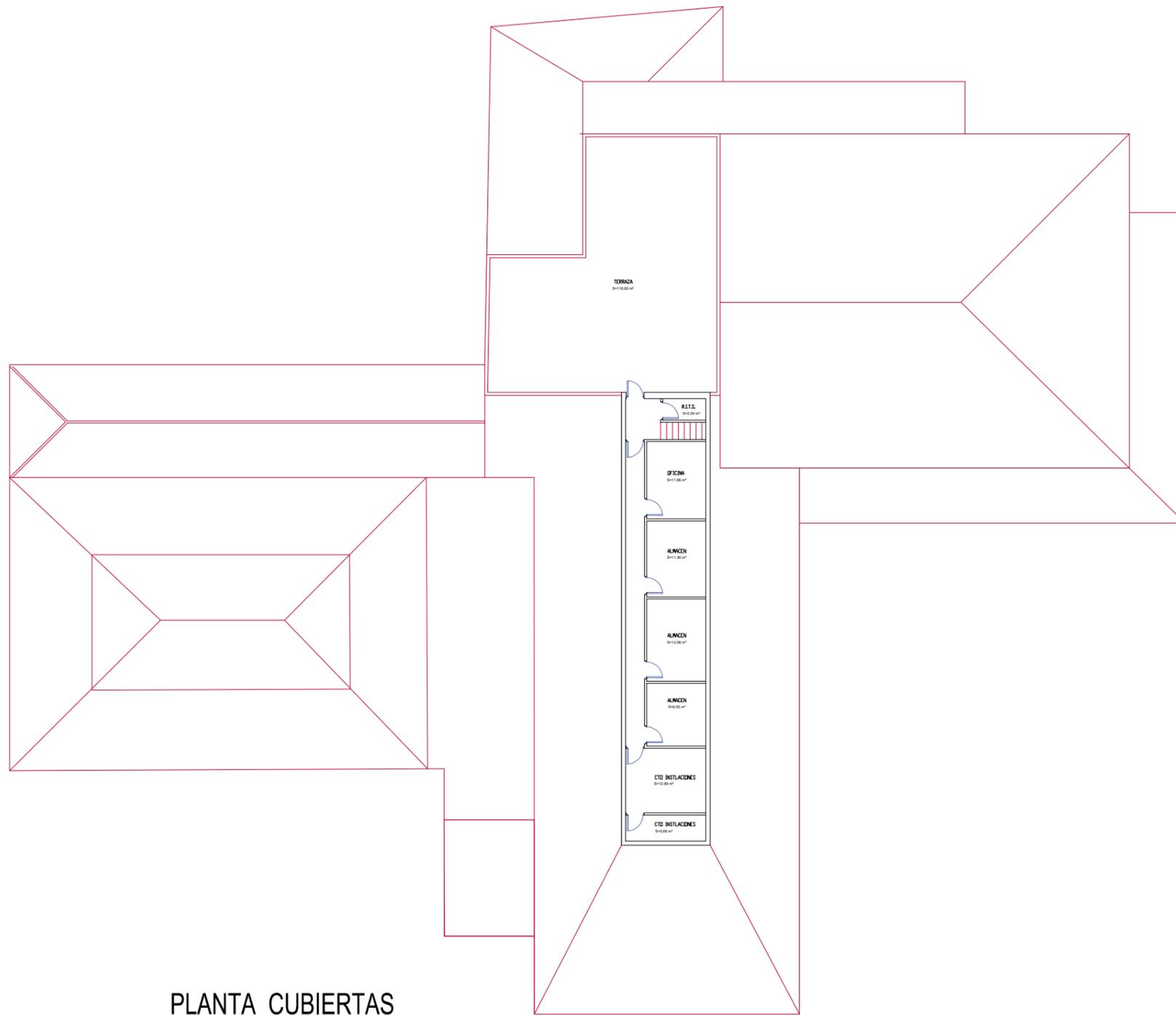
PLANO DE PLANTAS PRIMERA

ESTUDIO PLAN DE NEGOCIO Y VIABILIDAD URBANÍSTICA
 NUEVO CHINCHÓN CHINCHÓN - MADRID

PROMOTOR :

A05

ARQUITECTO :



PLANTA CUBIERTAS

Planta Segunda	
Superficie útil	84,06 m ²
Superficie construida	94,52 m ²

PLANO DE PLANTAS CUBIERTAS

ESTUDIO PLAN DE NEGOCIO Y VIABILIDAD URBANÍSTICA
 NUEVO CHINCHÓN CHINCHÓN - MADRID

PROMOTOR :

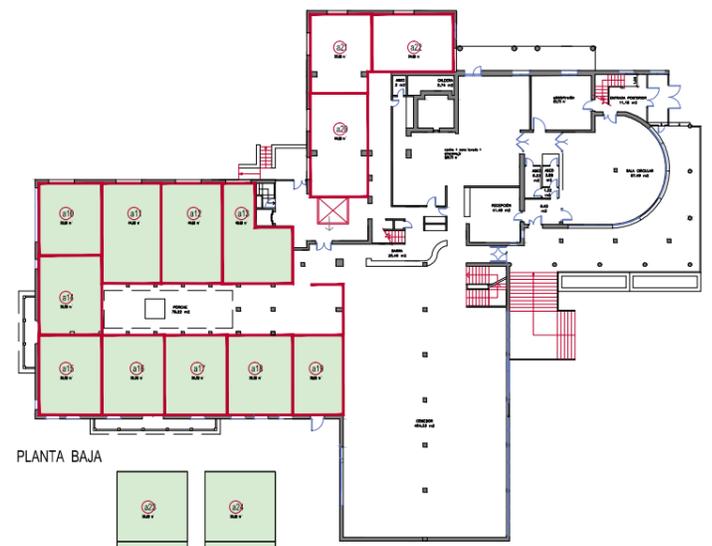
A06

ARQUITECTO :

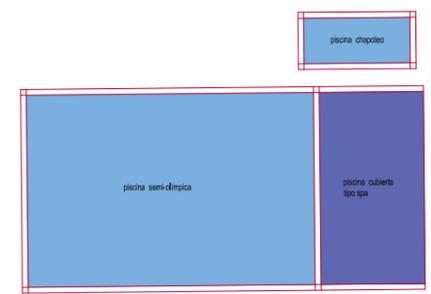
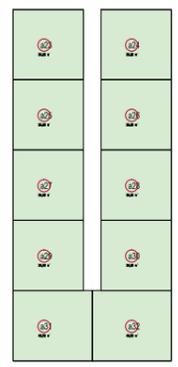
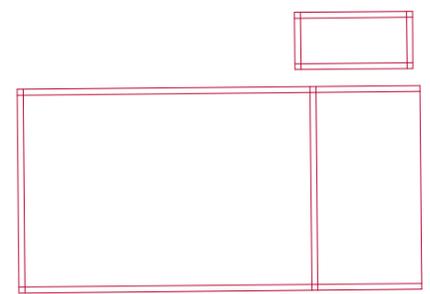
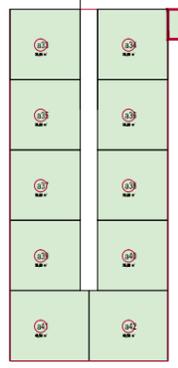
E_ 1/125



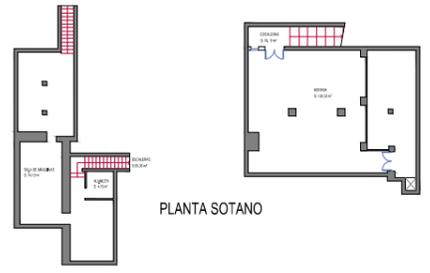
NTA PRIMERA



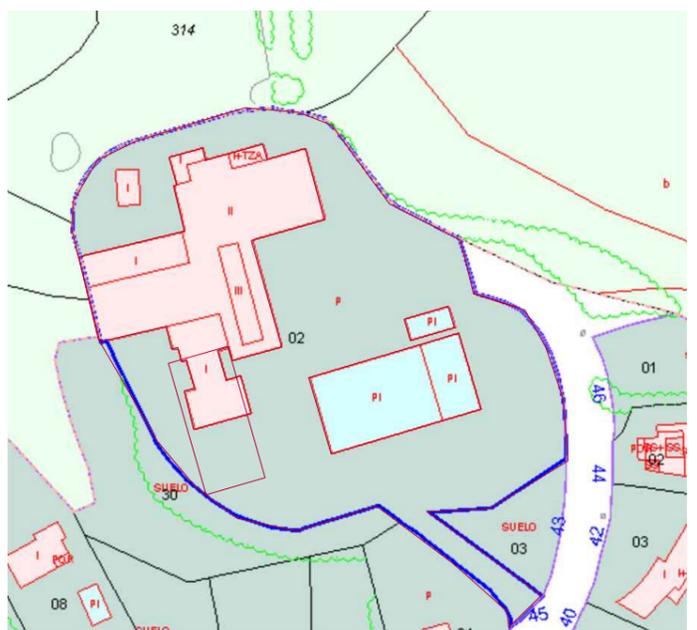
PLANTA BAJA



PLANTA SEMISOTANO



PLANTA SOTANO



PARCELA CON SUPERFICIE DE 7.149 M2
SEGUN NORMATIVA URBANISTICA NUEVO CHINCHÓN 25% OCUPACIÓN

SUPERFICIE OCUPACIÓN = 1.393,00 m²
SUPERFICIE OCUPABLE = 1.787,25 m²

EDIFICABILIDAD DESARROLLAR = 394,25 m² X 2 PLANTAS
= 788,50 M2 (sobre rasante)

SUPERFICIES ÚTILES + CONSTRUIDAS POR PLANTAS SUPERFICIES CONSTRUIDAS AMPLIACIÓN

Puerta Segunda	
Superficie útil	84,06 m²
Superficie construida	94,52 m²
Puerta Primera	
Superficie útil	928,75 m²
Superficie construida	1.007,18 m²
Puerta Baja	
Superficie útil	1.268,94 m²
Superficie construida	1.459,83 m²
Puerta Semisótano	
Superficie útil	904,42 m²
Superficie construida	986,03 m²
Puerta Sótano	
Superficie útil	154,39 m²
Superficie construida	167,09 m²

Puerta Primera	
Superficie construida	418,70 m²
Puerta Baja	
Superficie construida	405,00 m²
Puerta Semisótano	
Superficie construida	405,00 m²
Puerta Sótano	
Superficie construida	

SUPERFICIES ÚTILES TOTALES = 3.340,58 m²
SUPERFICIES CONSTRUIDAS TOTALES = 3.744,65 m² SUPERFICIES CONSTRUIDAS TOTALES = 1.228,00 m²

PROPUESTA DE NEGOCIO

HOTEL - RESIDENCIA CON APARTAMENTOS TUTELADOS Y ZONAS DE ESPARCIMIENTO - OCIO

- o piscina semi-olímpica
- o piscina chapoteo
- o piscina cubierta-spa
- o huertos ecológicos autoconsumo
- o talleres al aire libre
- o jardines - invernaderos
- o granja autoconsumo

COMPLEJO EDIFICADO

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL = 4.972,65 m²

- o 42 apartamentos
- o 17 habitaciones dobles/sencillas

PLANO DE PLANTAS PROPUESTA PLAN DE NEGOCIO

ESTUDIO PLAN DE NEGOCIO Y VIABILIDAD URBANÍSTICA
NUEVO CHINCHÓN CHINCHÓN - MADRID

PROMOTOR :

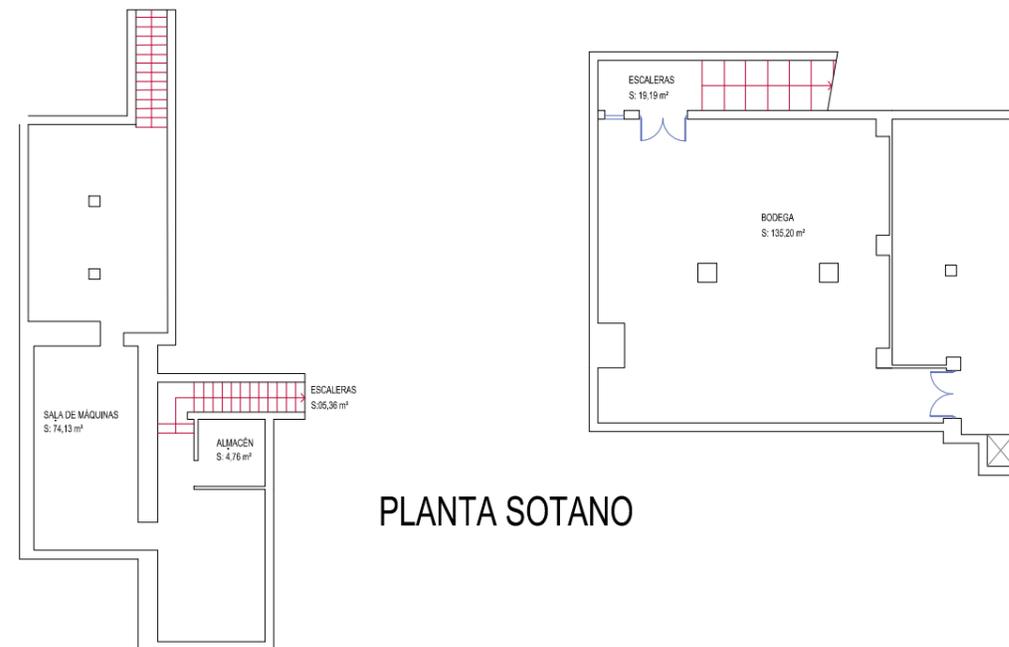
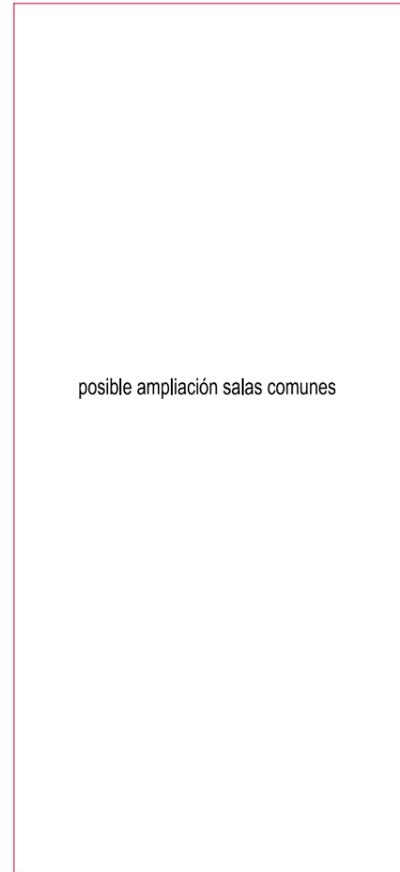
ARQUITECTO :

A07

E_ 1/300



PLANTA SEMISOTANO



PLANTA SOTANO

Planta Semisótano	
Superficie útil	904,42 m ²
Superficie construida	986,03 m ²
Planta Sótano	
Superficie útil	154,39 m ²
Superficie construida	167,09 m ²

**PLANO DE PLANTAS SÓTANO + SEMISÓTANO
PROPUESTA PLAN DE NEGOCIO**

ESTUDIO PLAN DE NEGOCIO Y VIABILIDAD URBANÍSTICA
NUEVO CHINCHÓN CHINCHÓN - MADRID

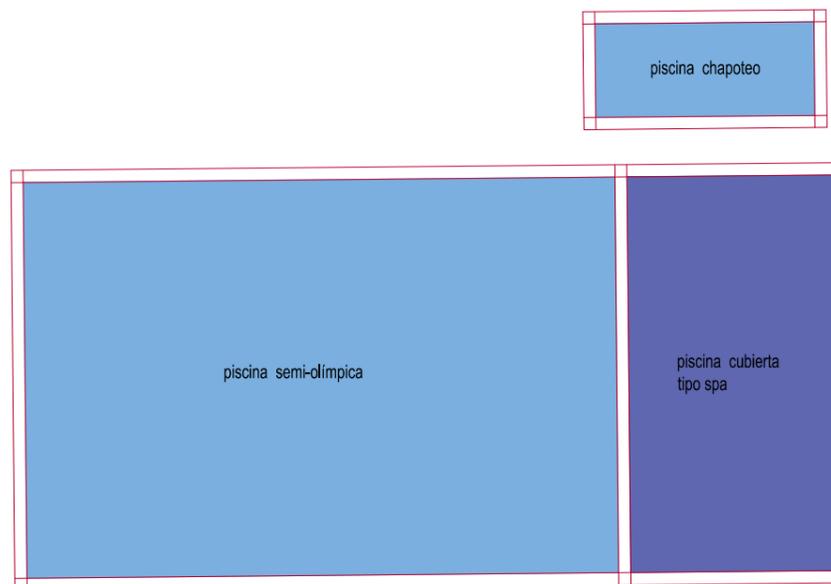
PROMOTOR :

A08

ARQUITECTO :



PLANTA BAJA



Planta Baja	
Superficie útil	1.268,94 m ²
Superficie construida	1.459,83 m ²

Planta Baja	
Superficie construida	405,00 m ²

**PLANO DE PLANTAS BAJA
PROPUESTA PLAN DE NEGOCIO**

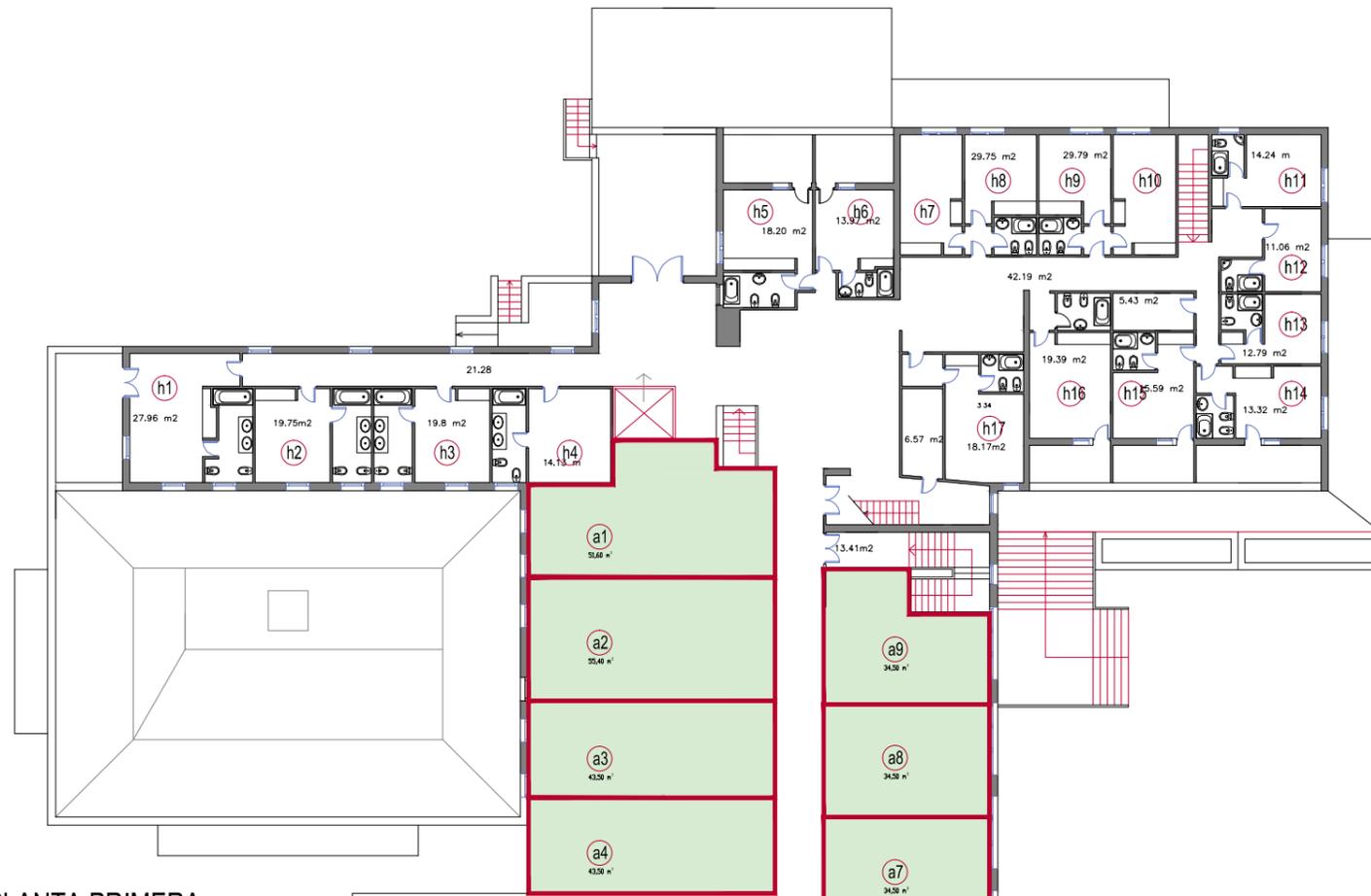
ESTUDIO PLAN DE NEGOCIO Y VIABILIDAD URBANÍSTICA
NUEVO CHINCHÓN CHINCHÓN - MADRID

PROMOTOR :

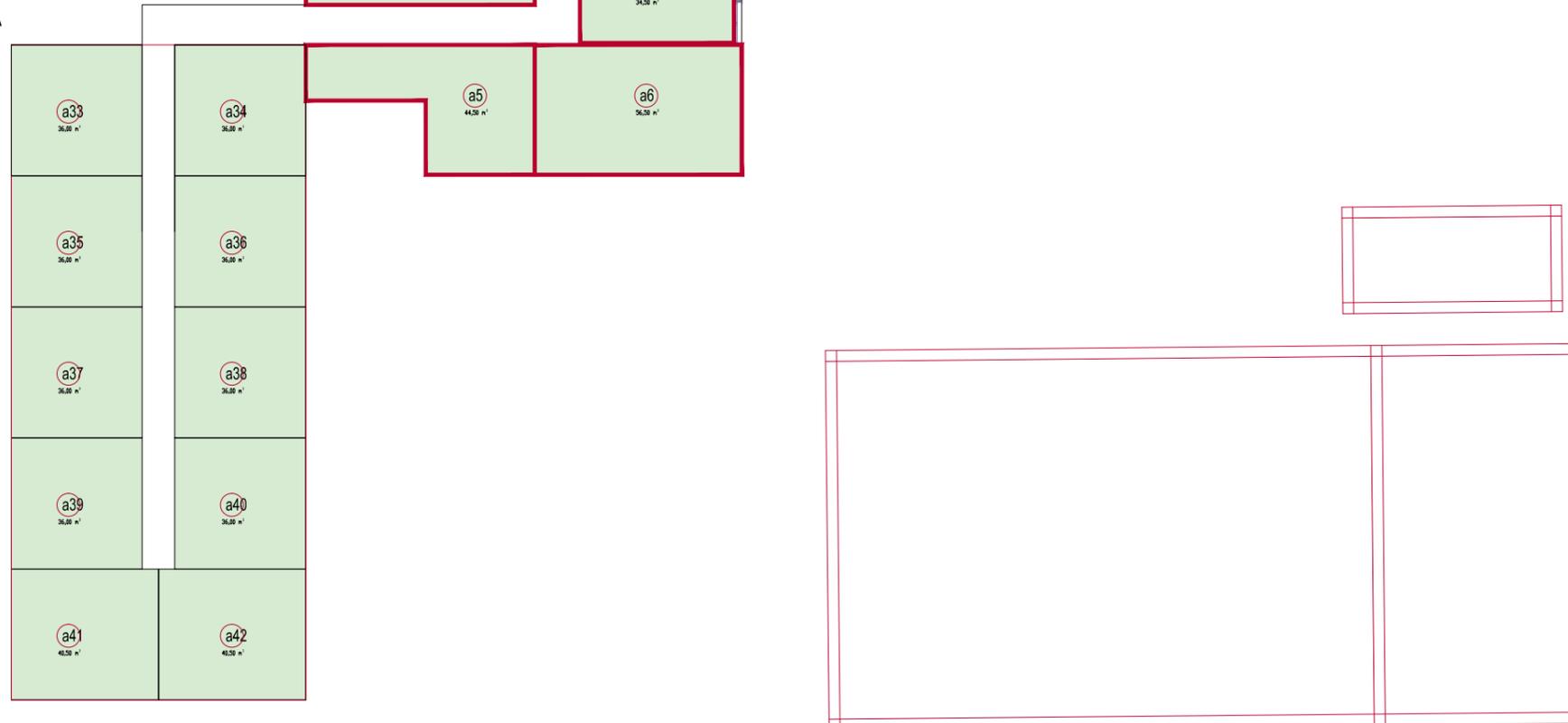
ARQUITECTO :

A09

E_ 1/150



PLANTA PRIMERA



Planta Primera	
Superficie útil	928,75 m ²
Superficie construida	1.007,18 m ²

Planta Primera	
Superficie construida	418,70 m ²

PLANO DE PLANTAS PRIMERA

ESTUDIO PLAN DE NEGOCIO Y VIABILIDAD URBANÍSTICA

NUEVO CHINCHÓN CHINCHÓN - MADRID

PROMOTOR :

ARQUITECTO :

A010